

Stadt Balve
Untere Denkmalbehörde
Widukindplatz 1
58802 Balve

Projekt: **Wassermühle Balve- Woklum**
Betr.: **Stellungnahme zum
baulichen Zustand; März 2023**

1. Allgemeine Gebäudebeschreibung
2. Zustandsermittlung nach Gebäudeseiten
3. Fazit / Zusammenfassung
4. Fotodokumentation
5. Zeichnungen

1. Allgemeine Gebäudebeschreibung

Die ehemalige Wassermühle ist im Besitz des [REDACTED] [REDACTED] und befindet sich seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb.

Der älteste Teil des Gebäudes wurde in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts erbaut und im Laufe der Zeit durch die unterschiedlichen Bewohner und die sich verändernden Bedürfnisse mehrfach umgebaut und teils erweitert.

DATUM

26.02.2024

ANSPRECHPARTNER

TELEFON

E-MAIL

Das Gebäude wurde besichtigt, vermessen, fotodokumentiert und die Schäden aufgenommen.

Die Schadenanalyse konnte nur von außen durchgeführt werden, da das Betreten der Mühle aufgrund des hohen Zersetzungsgrades der Bausubstanz und der hohen Einsturzgefahr nicht mehr möglich ist.

2. Zustandsermittlung nach Gebäudeseiten

Wasserseite (Südseite)



Sockel:

Der Sockel besteht aus ca. 70 cm starkem Bruchsteinmauerwerk. Die Sockelhöhe im linken Gebäudeteil ist niedriger als im Rechten. Stellenweise ist das Mauerwerk noch mit einem stark geschädigten Putz belegt. In weiten Teilen ist dieser nicht mehr vorhanden.

Die Öffnungen im Sockelbereich wurden mit Ziegelmauerwerk eingefasst und stellenweise komplett geschlossen.

Geschosse:

Die Geschosse sind in Fachwerkbauweise errichtet. Die Konstruktion ist aus Eichenholz gefertigt. Die Gefache sind aus Ziegelmauerwerk erstellt. Aufgrund der unterschiedlichen

Beschaffenheit der Gefache, ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit Gefache ausgebessert oder erneuert wurden.

An den Ausmauerungen der Gefache haftet nur noch stellenweise ein stark beschädigter Putz. Im linken Gebäudeteil gibt es von der Giebelseite ausgehend einen massiven Efeubewuchs.

Es gibt verschiedene Gebäudeöffnungen, die nur teilweise durch Holzfenster mit Einfachverglasung und einer Brettertür verschlossen sind.

Dach:

Die Dachkonstruktion aus Eichenholz ist mit Ziegeln eingedeckt. Die Ziegel sind an vielen Stellen beschädigt oder fehlen ganz. Die Ziegel inkl. Traglattung am Ortgang zur Hofseite und an der Traufseite sind abgängig.

Das Dach ist im Bereich der Hofseite stark durch Efeubewuchs geschädigt. Die Dachanbindung an dem Kamin ist schadhaft. Der sichtbare Kaminkopf weist eine Neigung auf.

An vielen Stellen dringt durch das marode Dach Wasser in das Gebäudeinnere.

Da weder das Obergeschoss noch der Dachraum gefahrlos begehbar sind, kann keine konkrete Aussage zum Zustand der Dachkonstruktion getroffen werden.

Als Folge von langjährig eindringendem Regen und Licht ist ein starker Pflanzenwuchs im Dachraum durch die Giebelwand erkennbar. Nährboden sind hier die organischen Baustoffe mit entsprechend substanz-zersetzenden Konsequenzen.

Die Dachkonstruktion im rechten Gebäudeteil zur Stauseite ist komplett zerstört und in das Gebäude gestürzt.

Schäden:

Das Bruchsteinmauerwerk verfällt stellenweise. Der gemauerte Bogen über dem Wasser im rechten Gebäudebereich droht einzustürzen.

Die Verfugung des Mauerwerks ist in großen Bereichen schadhaft oder fehlt vollständig. Größere Teile des Ziegelmauerwerks weisen Beschädigungen auf. Der Putz, sofern noch vorhanden, ist abgängig. Die Fachwerkkonstruktion ist fast vollständig geschädigt. Schwellen, Stützen, Rähme und Riegel sind so weit verfault, dass sie komplett erneuert werden müssten. Gleiches gilt für die Fenster und Türen.

Die Dacheindeckung inkl. Traglattung weist erhebliche Beschädigungen auf und ist abgängig.

Durch die eindringende Feuchtigkeit über einen sehr langen Zeitraum, ist davon auszugehen, dass auch die komplette Dachkonstruktion inkl. der darunterliegenden Decken schadhaft ist und einen hohen Zersetzungsgrad aufweist. Die Dachkonstruktion im rechten Gebäudeteil zur Stauseite ist bereits komplett zerstört.

Lediglich das Bruchsteinmauerwerk im Sockelbereich wäre in einigen wenigen Bereichen zu halten und wiederherzustellen. Der restliche Teil der Gebäudehülle ist abgängig. Ca. 85% der Gebäudesubstanz sind so stark beschädigt oder zerstört, dass keine Instandsetzung mehr möglich ist.

Hofseite (Westseite)



Die Giebelfassade ist vollständig von Efeu bedeckt und nur noch in ihrer geometrischen Grundform grob ablesbar.

Der Efeu greift über die Dachflächen um die Traufseiten bereits um und dringt durch fehlende Fensteröffnungen und Gefache in die Innenräume ein.

Der gesamte Giebel kippt zur Hofseite.

Bilder aus der Akte aus dem Jahr 1997 zeigen eine Fachwerkkonstruktion mit weiß verputzten Ziegelfachhausmauerungen und eine unbehandelte Bretterschalung im Giebeldreieck.



Bild vom 20.02.1997

Schäden:

Durch den ausgeprägten Efeubewuchs ist eine detaillierte Schadensaufnahme nicht möglich. Es wird aber ein ähnliches Schadensbild wie auf der Hofseite, mit einem Zerstörungsgrad von mindestens 80% der Gesamtkonstruktion angenommen.

Die Standsicherheit des Giebels ist stark gefährdet.

Hangseite (Nordseite)



Sockel:

Wie auf der Wasserseite ist ein Natursteinsockel ausgebildet, der auf der Hangseite aber zu einem großen Teil im Erdreich liegt.

Aufgrund des Geländes ist der Sockel unterschiedlich hoch ausgebildet.

Der Sockel ist nicht verputzt und es fehlen Steine.

Geschosse:

Die Geschosse sind in Fachwerkbauweise errichtet.

Die Konstruktion ist aus Eichenholz gefertigt.

Die Gefache sind aus Ziegelmauerwerk erstellt.

Weite Teile des Außenputzes fehlen, Fenster sind - soweit überhaupt noch vorhanden - fast vollständig zerstört.

Der komplette linke Gebäudeteil zur Stauseite ist vermutlich schon vor einigen Jahren eingestürzt. Der aus dem Erdgeschoss herauswachsende Laubbaum dürfte ein Alter von mindestens 20

Jahren haben. Selbst die tragende Grundstruktur des Fachwerks ist zerstört

Dach:

Das Dach auf der Hangseite weist die gleiche Ausführung wie das Dach auf der Hofseite auf und befindet sich in einem ähnlichen Zustand.

Schäden:

Die Verfugung des Mauerwerks ist in Bereichen schadhaft oder fehlt komplett. Größere Teile des Ziegelmauerwerks weisen Beschädigungen auf. Der Putz, sofern noch vorhanden, ist abgängig. Die noch stehende Fachwerkkonstruktion ist in großen Teilen durch Fäulnis so stark beschädigt, dass die Standsicherheit der noch stehenden Gebäudeteile nicht mehr sicherzustellen ist.

Der linke Gebäudeteil zur Stauseite inkl. Decken und Innenwänden ist völlig zerstört.

Die Dacheindeckung inkl. Traglattung zeigt massive Beschädigungen auf und ist abgängig.

Der Kamin droht einzustürzen.

Die Fensterrahmen sind von Fäulnis zerfressen.

Lediglich kleine Bereiche des Mauerwerks wären mit großem Aufwand in einigen wenigen Bereichen zu halten bzw. wiederherzustellen.

Der restliche Teil der Gebäudehülle ist abgängig oder schon vollständig zerstört.

Ca. 90 % der Gebäudesubstanz sind so stark beschädigt oder zerstört, dass keine Instandsetzung mehr möglich ist.

Stauseite (Ostseite)



Sockel:

Die Ziegelwand zum Deich hin steht noch, weist aber erhebliche Schäden durch freie Bewitterung aus.

Geschosse /Dach:

Die komplette Giebelwand inkl. der Dachkonstruktion und der Geschosdecke ist in das Gebäudeinnere gestürzt und dabei völlig zerstört worden.

Es gibt in diesem Bereich einen starken Bewuchs.

Schäden:

Zu 100% vollständig zerstörte Bausubstanz.

3. Fazit / Zusammenfassung

Die Verfallsgeschwindigkeit lässt sich deutlich beim Vergleich der Berichte und Fotos aus den letzten 40 Jahren ablesen.

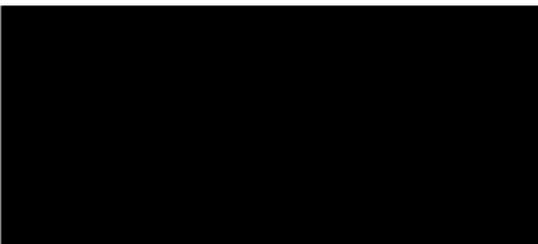
- 08.05.1984, Stadt Balve, Aktenzeichen 334-02
- 28.04.1986, Stadt Balve, Aktenzeichen: 7A649/86
- 07.11.1991, Westf. Amt für Denkmalpflege, Aktenzeichen 76Ba
- 02.06.95, Stadt Balve, Aktenzeichen: 32.334.0

Der Erhalt des Gebäudes ist in allen Bauteilen gefährdet.

Die Standsicherheit des Gebäudes ist nicht mehr gewährleistet.

Teile des Gebäudes sind schon eingestürzt, weitere Gebäudeteile drohen einzustürzen. Durch fehlende und zerbrochene Dachziegel, fehlende Fenster und Türen sowie starken Bewuchs sind über einen Zeitraum von vielen Jahren erhebliche Feuchteschäden entstanden, die zur Zersetzung der Gebäudesubstanz geführt haben. Dieser Prozess ist so weit fortgeschritten, dass er sich nicht mehr aufhalten lässt.

Die Sicherung des Baukörpers würde das Abtragen und Erneuern des Gebäudes oberhalb des Bruchsteinsockels bedeuten. Zusätzlich müsste der Sockel und die Gründung überarbeitet und ertüchtigt werden. In Summe müssten somit 80-90% der Substanz ersetzt werden.



4. Fotodokumentation



Bild 1: Wasserseite (Südseite)



Bild 2: Wasserseite, stark geschädigte
Fachwerkkonstruktion, notdürftig ausgebesserte
Gefache (Südseite)



Bild 3: Wasserseite, schadhaftes Ziegelmauerwerk
(Südseite)



Bild 4: Wasserseite, abgängiger Traufbereich,
zerstörtes Fenster (Südseite)



Bild 5: Wasserseite, kernfaules Schwellholz und kernfaule Stütze (Südseite)



Bild 6: Wasserseite, kernfaule Fachwerkkonstruktion im Öffnungsbereich (Südseite)



Bild 7: Wasserseite, zerstörte Dachfläche,
kernfaules Rahmholz (Südseite)



Bild 8: Wasserseite, schadhaftes Mauerwerk,
abgängige Traufe, schadhafte Dacheindeckung
(Südseite)



Bild 9: Wasserseite, stark zum Hof geneigter Giebel (Südseite)



Bild 10: Hofseite, kernfaule Eckstütze, schadhaftes Mauerwerk (Westseite)



Bild 11: Hangseite, stark geschädigte und fehlende Gefache (Nordseite)



Bild 12: Hangseite, abgängige Dacheindeckung inkl. Lattung und Tragkonstruktion (Nordseite)



Bild 13: Hangseite, kernfauler Stützenfuß
(Nordseite)



Bild 14: Hangseite, kernfaule Stütze auf
kernfaulem Riegelholz (Nordseite)



Bild 15: Hangseite, kernfauler Riegel (Nordseite)



Bild 16: Hangseite, zerstörter Traufbereich
(Nordseite)



Bild 17: Hangseite, kernfauler Stützenfuß
(Nordseite)



Bild 18: Hangseite, zerstörter linker Gebäudeteil
mit geschädigter Ziegel-Stützwand zur Stauseite
(Nordseite)



Bild 19: Stauseite, zerstörter Gebäudeteil
(Ostseite)



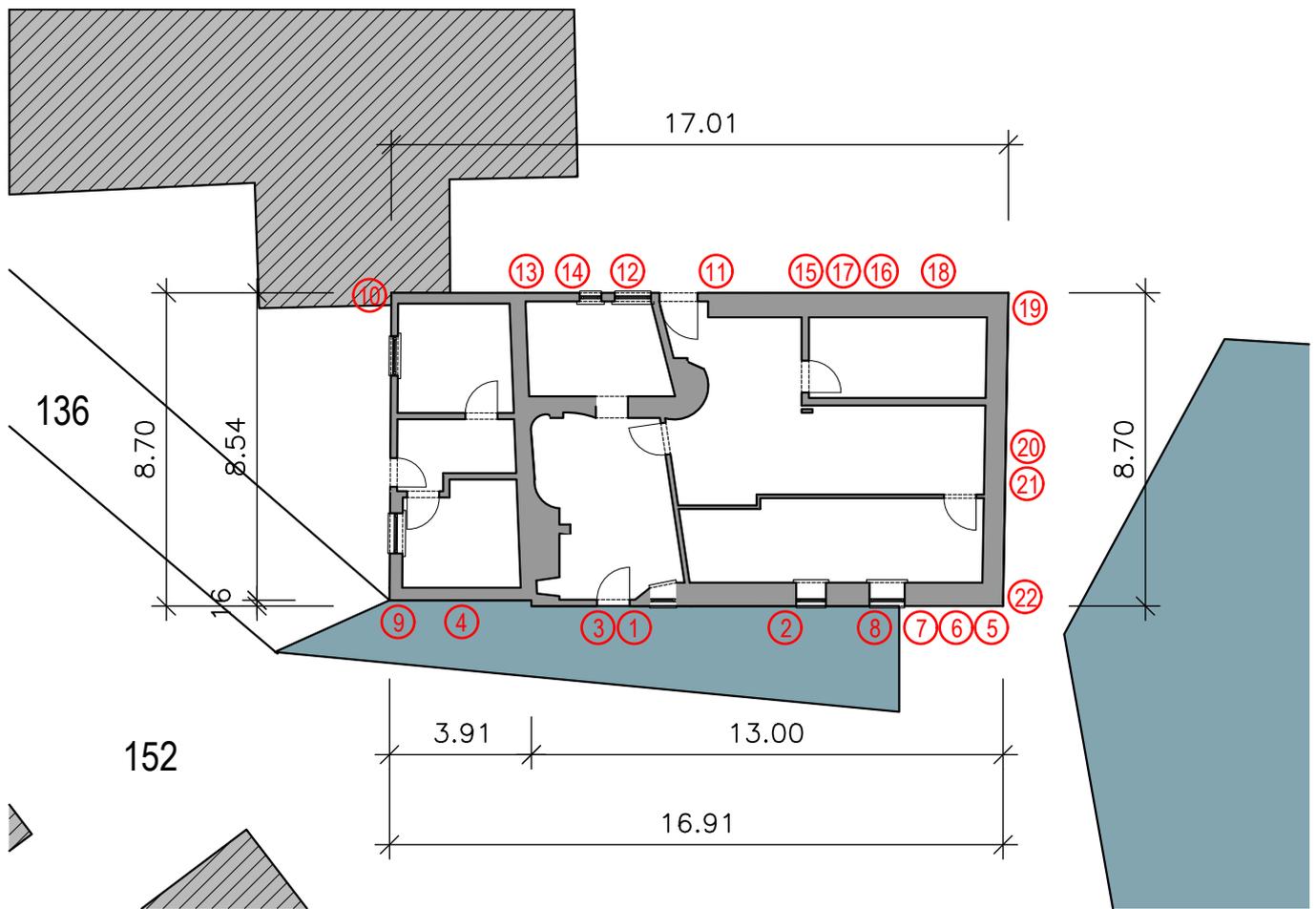
Bild 20: Stauseite, zerstörter Gebäudeteil
(Ostseite)



Bild 21: Stauseite, zerstörter Gebäudeteil
(Ostseite)



Bild 22: Wasser-/ Stauseite, vom First aus
schiebende Dacheindeckung, geneigter Kaminkopf
(Ostseite)



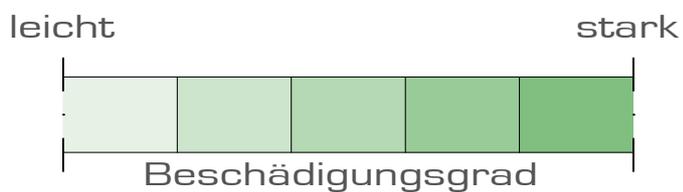
Lageplan

① - ②② Standorte Fotos

5. Zeichnungen

Legende

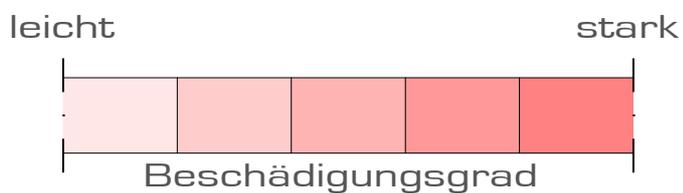
Fachwerk-
konstruktion



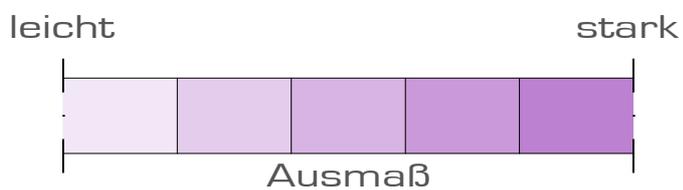
Mauerwerk,
Gefache



Dacheindeckung,
Fenster u. Türen

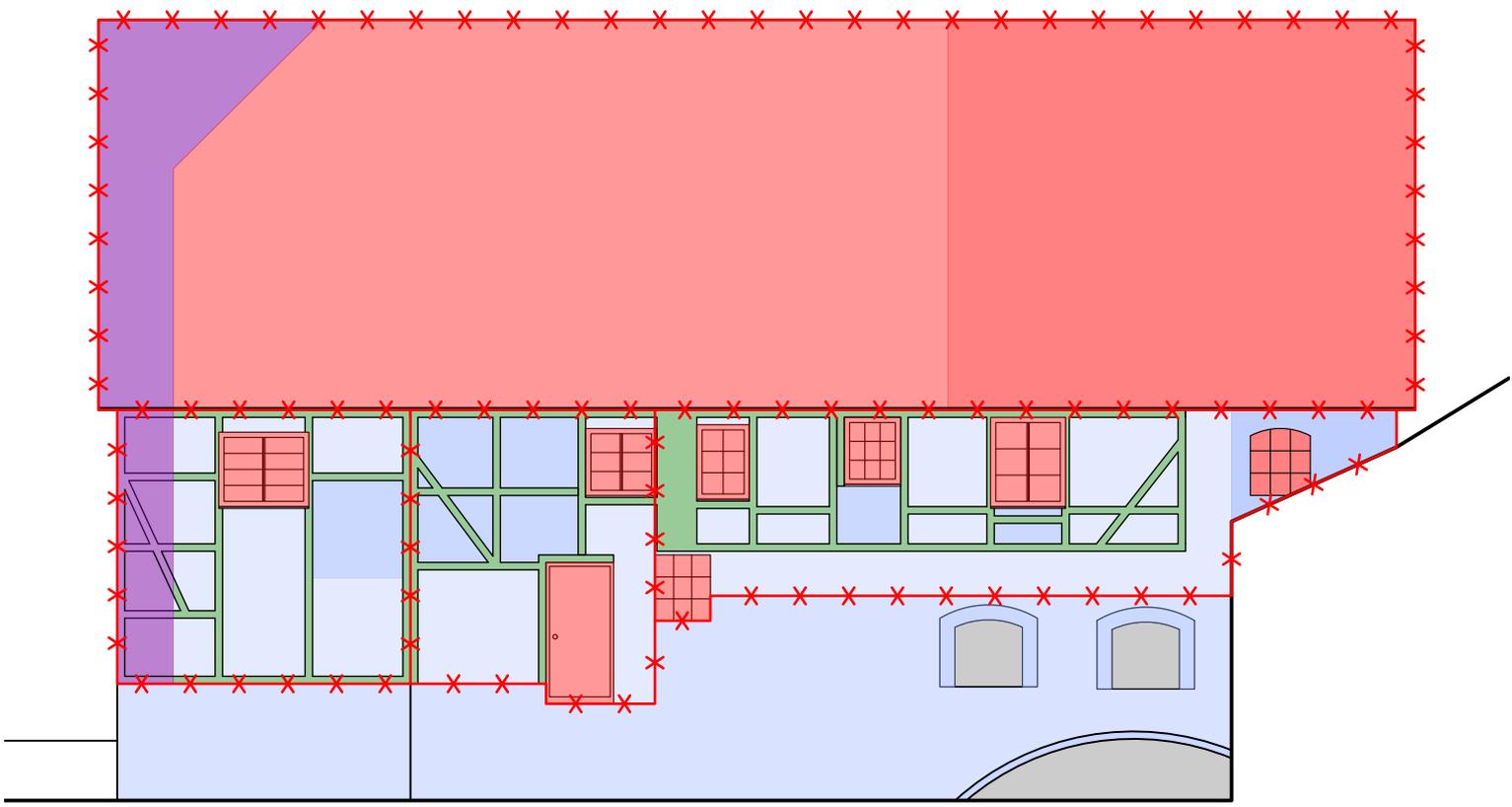


Pflanzenbewuchs

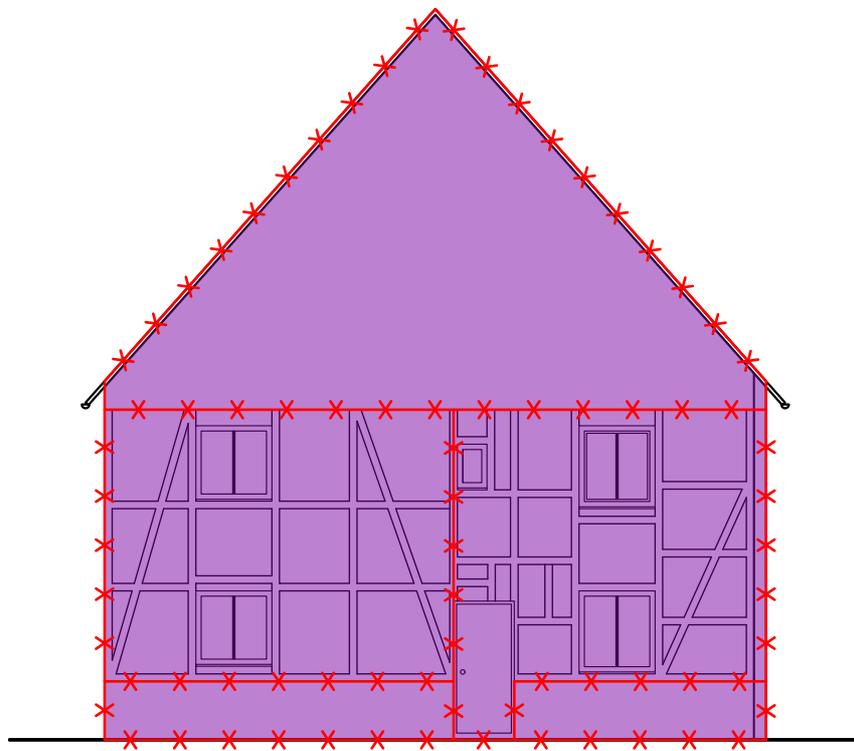


zwingend zu erneuern,
nicht mehr reparabel

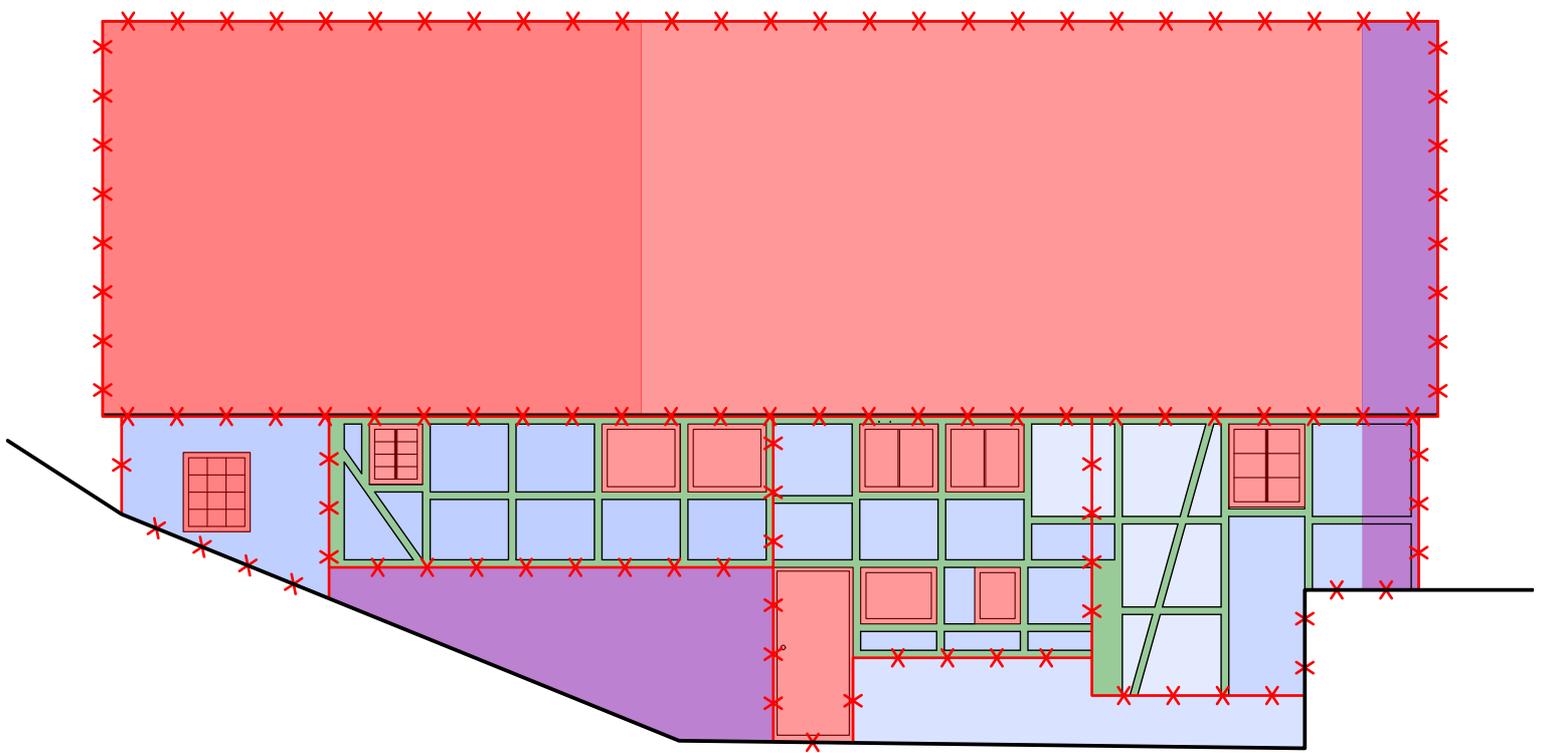




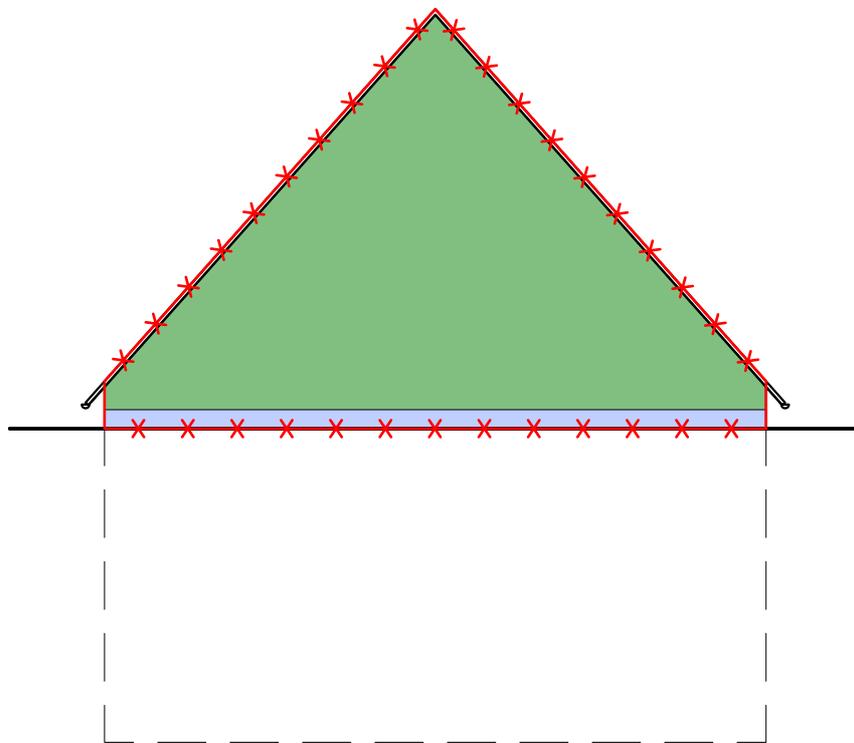
Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



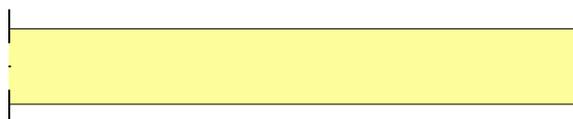
Ansicht Südost

Legende

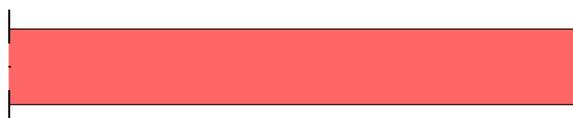
geringer/mäßiger
Beschädigungsgrad

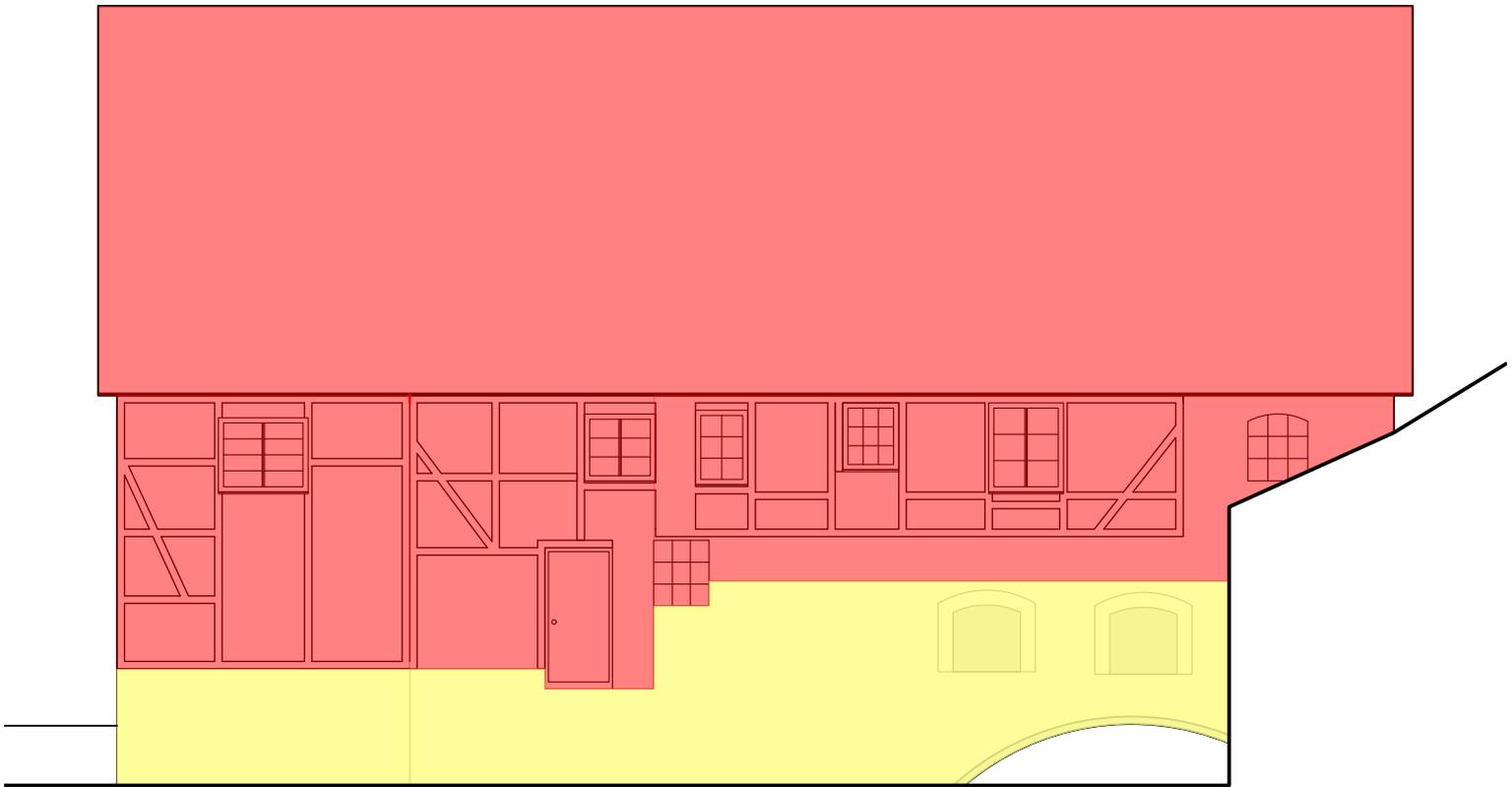


mittelschwererer
Beschädigungsgrad

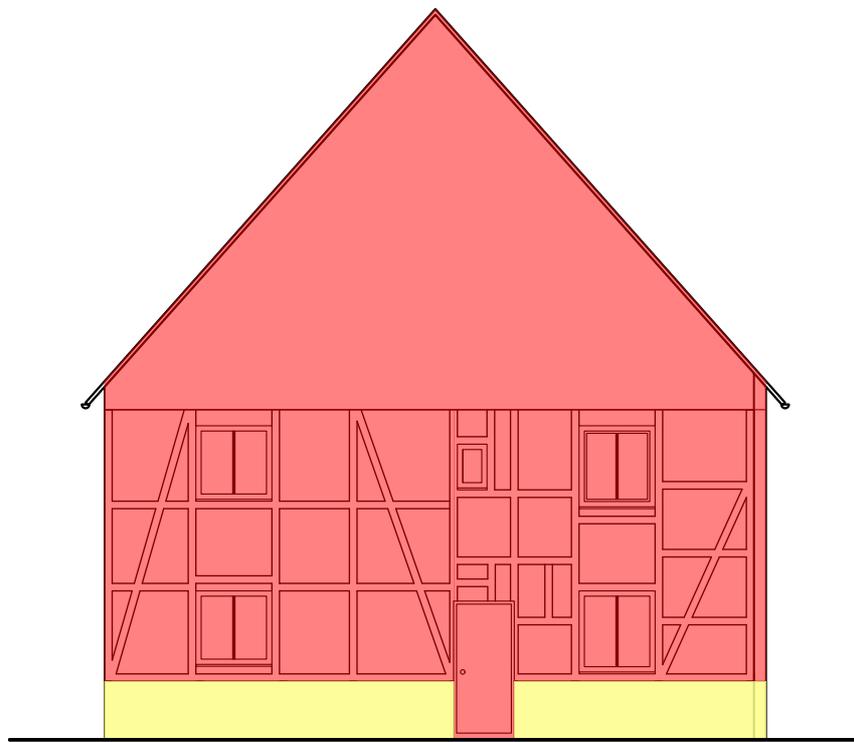


schwerer/irreversibler
Beschädigungsgrad
(nicht zu beheben)

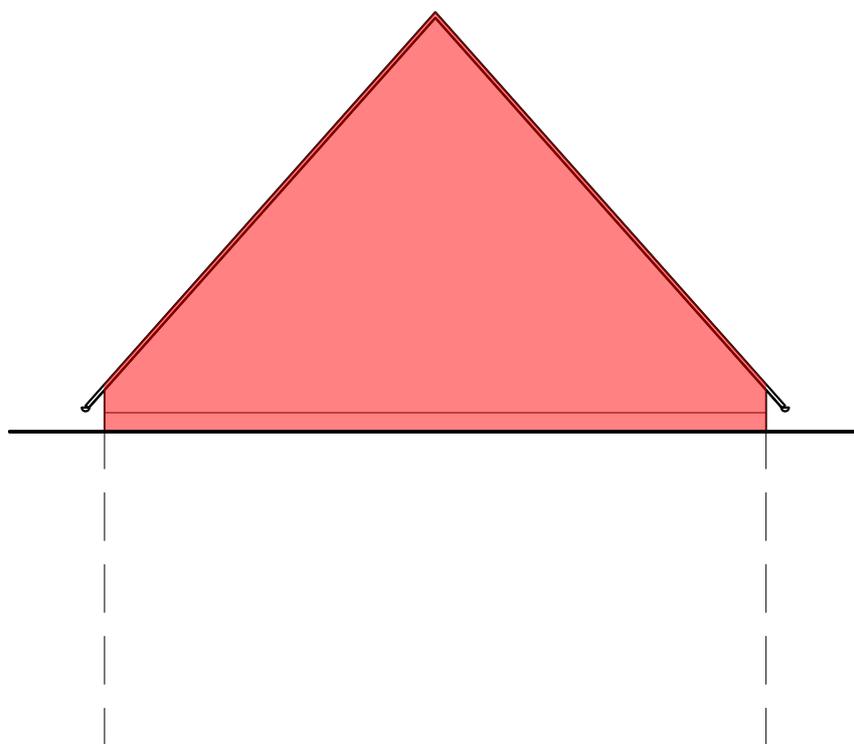




Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost